

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Vereniging van Mede-eigenaars
Residentie De Mouterij
(ondernemingsnummer: 0883.079.981)



**Gentsestraat 74-80 // Nieuwbeekstraat 2-22
9300 AALST**

Onderhavig reglement van interne orde vormt een onverbreekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Caudron in de basisakte d.d. 05 juli 2006 en gewijzigd op 29 mei 2007, 19 augustus 2008 en 25 november 2008. Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebouw.

Het reglement van interne orde werd aangepast door de syndicus om het in overeenstemming te brengen met de gewijzigde wettelijke regels, overeenkomstig artikel 577-10 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit reglement van interne orde werd aangenomen en goedgekeurd op de algemene vergadering **dd. 13/09/2019.**

1. INLEIDING

- a. Personen die in De Mouterij leven, moeten zich houden aan een reglement van inwendige orde om het samenleven zo aangenaam, rustig en net mogelijk te laten verlopen. Een reglement heeft nogal wat termen zoals "verboden", "niet toegelaten", "niet" of "nooit". We willen u hiermee niet ontmoedigen maar aanmoedigen om samen met alle andere bewoners van De Mouterij ervoor te zorgen dat het een plaats is waar het voor iedereen goed wonen is.
- b. Het is duidelijk dat dit niet gaat zonder compromissen: karakters en levensgewoonten verschillen nu eenmaal van persoon tot persoon. Voor het welbevinden van iedereen moet er soms afstand gedaan worden van bepaalde gewoonten die de medebewoners overlast of ongemakken kunnen bezorgen.
- c. Iedere overtreding brengt voor de eigenaars of huurders de verplichting mee, om alles in de voorgaande toestand terug te brengen en elke materiële of morele schade aan de andere eigenaars of huurders te vergoeden.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

- a. De toegangsdeuren tot het gebouw dienen zorgvuldig gesloten te worden.
- b. De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten. Voor wie zich via de videofoon niet bekend wil maken, blijft de deur gesloten. Laat geen onbekenden achter binnenin het gebouw, ook niet in de ondergrondse verdiepingen.
- c. Doorgangen van de gemeenschappelijke delen mogen niet worden belemmerd.
- d. De parkeerplaatsen op de terreinen van Residentie "De Mouterij" zijn privaat en dienen voor de bezitters steeds vrij te blijven.
- e. De aangelegde wegen binnen "De Mouterij" en de toegang ertoe, zijn privaat en zijn enkel toegankelijk voor de bewoners en hun bezoekers.
- f. Het inrijden van de parkeergarage zal gebeuren langs de inritten in fase 1 (Gentsestraat) of fase 5 (Nieuwbeekstraat). Het uitrijden langs de uitrit in fase 3 (Nieuwbeekstraat). Een in- of uitrit in tegengestelde richting gebruiken is niet toegelaten. Fietsers met hun vervoermiddel aan de hand mogen de uitrit in de Nieuwbeekstraat gebruiken.

3. GEBRUIK VAN DE LIFTEN

- a. Het gebruik van de lift is verboden aan kinderen (-12 jaar) zonder begeleiding.
- b. Stuur de lift niet nutteloos op en neer.
- c. Eén enkele druk op de liftknoppen volstaat, meermaals drukken heeft geen enkele zin en kan het systeem enkel maar ontregelen.
- d. Overschrijd nooit het toegelaten gewicht of het maximum aantal toegelaten personen.
- e. Het is verboden grote voorwerpen te vervoeren (zware omvangrijke goederen, meubelen of fietsen. zijn b.v. niet toegelaten). Het is niet toegelaten om de liften te gebruiken voor verhuizingen.
- f. Blokkeer nooit de liftdeuren en verlaat de lift van zodra deze op de gewenste verdieping is.
- g. Bij brand nooit de lift gebruiken! U kan opgesloten raken in een geblokkeerde lift.
- h. Laat geen papier of vuilnis in de lift rondslingeren.
- i. Het is verboden in de lift te roken.
- j. Elke onregelmatigheid in de werking van de lift moet gemeld worden aan de syndicus. Probeer nooit, zelf de liftdeuren te openen of de lift te herstellen.
- k. Eventuele kosten voortvloeiend uit verkeerdelijk gebruik door bewoners of bezoekers, zullen verhaald worden op de betrokken persoon.
- l. In geval van opsluiting bij defect, gebruik de noodlijn van de liftfirma: de alarmknop in de lift 20 seconden indrukken, voor rechtstreekse verbinding met de liftservice.

Belangrijk: sla ook het nummer van de liftservice (**0800 204 04**) op in uw GSM.

4. HUISVUIL

Iedere bewoner is verantwoordelijk voor zijn huisvuil en het te sorteren volgens de richtlijnen van de stad. Er wordt geen huisvuil, glas, papier en karton, GFT-afval, grof vuil in de gemeenschappelijke delen geplaatst. De bewoners plaatsen het afval op het voetpad op het tijdstip zoals aangeduid op de ophaalkalender van de stad.

a. Gewoon huisvuil

Vuilniszakken die geweigerd worden, moeten door de eigenaar(s) van die vuilniszakken terug naar binnen worden genomen.

- b. Glas ophaling
Glas zet je buiten in een recipiënt; een houten bak, een oude emmer of wasmand, ... Gebruik geen kartonnen doos of een papieren of plastic zak. Enkel het glas wordt meegenomen. Maximaal 15kg per recipiënt. We verzoeken de bewoners om het recipiënt na de ophaling opnieuw naar binnen te nemen.
- c. Papier ophaling
Het papier en karton wordt vrij van ander afval, samengebonden met een natuurlijk touw in kartonnen dozen of in bundels, op de voorziene plaats gezet. Het gewicht van elke kartonnen doos of elke samengebonden bundel is beperkt tot 15kg.
- d. GFT ophaling
Groente-, Fruit- en Tuinafval wordt apart opgehaald. Dat gebeurt in een groene container, die in bruikleen kan worden bekomen bij ILVA (0800/94.140). De GFT container is verbonden aan het adres, bij verhuis blijft de container op het adres. Bij elke GFT ophaling moet men een ILVA sticker op de voorziene plaats of rond het handvat van de container kleven. We vragen de bewoners om hun container na de ophaling opnieuw naar binnen te nemen.
- e. Groot huisvuil
Dient op de stoep te worden geplaatst na aanvraag ophaling grofvuil via ILVA. Meer info hieromtrent kan u vinden op de website van ILVA. Het mag niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden opgeslagen.
- f. Afval (zelfs vloeibaar)
Afval wordt nooit door de afloop van keuken, badkamer of toilet verwijderd. Frituurvet, maandverbanden, tampons, voorbehoedsmiddelen, vochtige doekjes, pampers zijn al te dikwijls oorzaken van verstopping der afvoerbuizen. Verstoppte afvoerbuizen kunnen niet alleen veel ongemak veroorzaken. Alle kosten verbonden aan ontstopping (ook de schoonmaak en eventuele herstelling) zullen zonder uitzondering aan alle bewoners worden aangerekend (indien niet kan aangetoond worden wie de verstopping veroorzaakte).

Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen, kerstbomen enzovoort... moet achtergebleven vuil in de inkomhal, overlopen, trappen en lift te worden verwijderd en opgekuist worden door de bevuiler.

Van elke inwoner wordt verwacht om tijdig huisvuil en grofvuil op te ruimen uit de privatieve gedeelten teneinde stank of ongedierte te voorkomen.

5. LAWAAI- EN GELUIDSHINDER

Hinderlijke geluiden (van welke aard ook) moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden. Iedere eigenaar of huurder moet ervoor zorgen dat de rust in en rond het gebouw niet verstoord wordt.

Volgende zaken zijn niet toegelaten:

- Dichtslaan van deuren (gebruik uw sleutel bij het sluiten van uw inkomdeur)
- Luidruchtige afstelling van HiFi-keten of TV (plaats geen luidsprekers op de vloer, verminder de bastonen)

- Luid spreken of roepen, spelen, rolschaatsen, skaten in gang, traphal en/of terras
- Lopen of stampen op de bevloering, rondlopen met harde hakken
- Uitvoeren van werken of verplaatsen van meubilair 's avonds na 22.00uur of 's nachts. We raden aan om viltjes te plaatsen onder de meubels
- Herhaaldelijk of langdurig gebruik van de deurbel
- Luidruchtig spel of geroep van kinderen
- Laatavond- of nachtbezoekers die het appartement verlaten, nemen binnen afscheid teneinde lawaaihinder in de gang te vermijden.

6. UITZICHT VAN HET GEBOUW

- a. Het is verboden op eigen kosten de schikking, de vorm of de beschildering van de inkomdeur, ramen, vensters, balkons enz... van het appartement te wijzigen.
- b. Er mogen geen kledingstukken, wasgoed, lakens of dekens opgehangen worden die zichtbaar zijn van op de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw. Dus ook niet aan ramen, terrassen, balustrades, borstweringen en dak.
- c. De ruiten dienen regelmatig gereinigd te worden. Gebarsten ruiten dienen onmiddellijk vervangen te worden.
- d. De gemeenschappelijke delen, vooral de ingangen en trapzalen, moeten altijd vrij blijven. Er mag daar geen enkel voorwerp geplaatst worden. Dus ook geen schoenen, kinderwagens, fietsen, ...
- e. Het is verboden vuilniszakken te plaatsen op de terrassen of in de gemeenschappelijke delen.
- f. Afficheringen mogen enkel op de ramen van de private kavel geplaatst worden, nooit in de gemene delen.
- g. Om het uitzicht van het gebouw niet te verstoren worden geen antennes, schotelantennes en/of andere ontvangers geplaatst, die vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Dus niet aan ramen, terrassen, balustrades, borstweringen en het dak.
- h. Gordijnen: glasgordijnen zijn wit of ecru. Overgordijnen mogen naar keuze van de bewoners worden gehangen: ze dienen echter van een witte en/of ecru voering voorzien te zijn. Jaloezieën, lamellen en dergelijke moeten wit of ecru te zijn.
- i. De bewoner is vrij in de keuze van een parasol in effen kleur en zonder tekst.

7. AANBRENGEN VAN ZONNEWERENDE MIDDELEN

- a. Het plaatsen van rolluiken aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegelaten.
- b. Zonneluifels, screens en/of sunscreens (afrollend scherm in het raamkozijn aan de buitenzijde) zijn toegelaten. Het mechanisme en de geleiders zullen RAL-kleur nr. 7021 hebben. Het scherm zelf zal de kleurtint van de vensteromlijstingen RAL-kleur nr. 7021 of 7016 benaderen.
- c. De omlijsting van de zonneluifels zal RAL-kleur nr. 7021 (zwartgrijs, zelfde als balustraden) hebben.
- d. Het textiel van de zonneluifels zal effen ecru RAL 9001 zijn.
- e. In de dakvensters van de dakappartementen is zonnewering/verduistering toegelaten. Aan de buitenzijde gemonteerde luiken zullen de kleur van het dak aannemen.

8. HYGIENE EN REINHEID VAN HET GEBOUW

- a. Het houden van kleine huisdieren kan steeds verboden worden op verantwoorde gronden (hinder voor de medebewoners). Dit verbod kan zowel individueel als algemeen zijn en toelating schept tevens geen rechten voor derden.
- b. Het houden van dieren die een gevaar inhouden of kunnen inhouden voor de veiligheid en/of de gezondheid van de andere bewoners is verboden.
- c. Er mag geen huishoudelijk werk uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (zoals bijvoorbeeld reinigen of uitkloppen van tapijten, enz).
- d. Het is niet toegelaten tapijten, beddengoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen en balkons of door de ramen.
- e. Het is streng verboden voorwerpen, etensresten, sigarettenpeuken enz. door de ramen te gooien. In de meeste gevallen bevuilt u het terras van uw onderburen.
- f. Bewoners noch bezoekers / omwonenden mogen geen zwerfkatten en vogels voederen.
- g. Huisdieren zoals bv. honden en katten (ook van bezoekers) mogen niet vrij rondlopen in het gebouw en zijn gemene delen of langsheen de terrassen. Ze kunnen andermans goed bevuilen of in andere appartementen binnendringen.
- h. Honden dienen tijdig uitgelaten te worden aan de leiband. Indien uw hond toch per ongeluk de gemeenschappelijke delen of de lift bevuilt moet u, als dierenvriend, dit zo vlug mogelijk netjes opruimen. De terrassen zijn bovendien geen openbaar toilet voor huisdieren.
- i. Dampkappen mogen niet aangesloten worden op de luchtkokers.
- j. Er geldt een algemeen rookverbod in de gemene delen van het gebouw.
- k. Gelieve de handvaten van de deuren te gebruiken: vingerafdrukken op deuren en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden.
- l. De bewoners moeten waken dat in de kelders geen (eet)waren in staat van ontbinding aanwezig zijn.
- m. Het is evident dat het stockeren van ontvlambare stoffen in grote hoeveelheden niet kan.
- n. De standplaatsen dienen voor het parkeren van auto's, scooters, motoren, brom- of motorfietsen, fietsen of andere vervoermiddelen. De autostandplaatsen zijn geen stapelplaats voor afval, karton, verfpotten,... en zo meer. Stapelrekken en kasten horen in een berging.

9. REINHEID VAN DE VOETPADEN

De bewoners van het gelijkvloerse appartement of bij afwezigheid/ontstentenis ervan die van de eerste verdieping zijn verplicht:

- a. het voetpad met inbegrip van de straatgoot, gelegen voor deze gebouwen, rein te houden;
- b. bij sneeuwval of ijzel een voldoende veilige doorgang van 1,5 meter breed op het voetpad voor het gebouw te maken, door de sneeuw te verwijderen of door andere middelen om uitglijden te voorkomen. De sneeuw mag op de straat geworpen, maar niet opgehoopt worden. Voor de aankoop van materiaal daartoe kan men de syndicus aanspreken. (Zie ook art.143 en art.144 van de Algemene Politieverordening van de Stad Aalst)

10. VERHURING VAN APPARTEMENTEN

- a. Door de ondertekening van het huurcontract verbindt de huurder zich ertoe al de bepalingen na te leven, die de basis vormen van het reglement van inwendige orde.
- b. Daarom moet in de huurovereenkomst bepaald worden dat de huurder kennis heeft genomen en volledig op de hoogte is van de inhoud van de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en van alle beslissingen van de algemene

- vergadering en dat de huurder bovendien de verplichting op zich neemt zich ook te zullen gedragen overeenkomstig alle nadien genomen beslissingen van de algemene vergadering.
- c. De eigenaars zullen hun huurders contractueel verplichten om een verzekering af te sluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw en inhoud.
 - d. Buiten de gemeenschappelijke verzekering hoeven de eigenaars die verhuren geen enkele bijkomende verzekering voor het verhuurde appartement af te sluiten.
 - e. De eigenaar is verplicht de contactgegevens van de huurders over te maken aan de syndicus.
 - f. Affichering van te huur of te koop mag enkel op de ramen van de privatieve kavels geplaatst worden.
 - g. Het is verplicht bij een ingaande en uitgaande verhuis, gebruik te maken van een verhuislift met uitzondering van de gelijkvloerse appartementen.
 - h. Per ingaande en uitgaande verhuis zal een verhuisvergoeding aan de eigenaar worden aangerekend van **50 EUR**.
 - i. De syndicus zorgt voor de uniforme naamplaatjes op brievenbus en bel.

11. VERZEKERINGEN

- a. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar kan een afschrift van de onderschreven polissen opvragen.
- b. Naast de gemeenschappelijke blokpolis moet de eigenaar-bewoner zijn inboedel verzekeren tegen brand en optioneel eventueel tegen diefstal.
- c. Onroerende verfraaiingen dienen aan de syndicus te worden gemeld, ten einde het verzekerd kapitaal in overeenstemming te brengen met de actuele waarden.

Opgelet: gestalde voertuigen in en rond het gebouw zijn niet verzekerd via de gemeenschappelijke blokpolis in geval van brand.

12. TERRASSEN

- a. Alle bewoners moeten hun terras gebruiken op zodanige wijze dat de bevloering niet beschadigd wordt en waterdoorsijpeling voorkomen wordt.
- b. Er mogen geen bloembakken en aanverwante aan de buitenzijde van terrasleuning en vensterbanken op de verdiepingen bevestigd worden.
- c. Het is verboden een bekleding (bv draad, riet, doeken,...) aan te brengen aan de balustrades.
- d. Het is verboden om op de terrassen en balkons afval te stapelen of voorwerpen te plaatsen die het ordelijk of esthetisch uitzicht van het gebouw schaden. Het is niet toegelaten voorwerpen of dergelijke te hangen of te verankeren aan de balustrades/buitenmuren.
- e. Het is duidelijk dat de eigenaars verantwoordelijk blijven voor de goede staat van alle gemeenschappelijke delen en de terrassen.
- f. Omwille van de brandveiligheid is het verboden toestellen te gebruiken die werken met open vuur (bv barbecue) op de terrassen.
- g. Het is niet toegelaten om op de terrassen storende geuren te produceren

13. DE ONDERGRONDSE GARAGE

- a. De open autostaanplaatsen dienen voor het parkeren van auto's, scooters, motoren, brom- of motorfietsen of andere vervoermiddelen. De autostaanplaatsen zijn geen stapelplaats voor afval, karton, dozen, verfpotten,... en zo meer. Stapelrekken en kasten horen in een berging.
- b. Fietsen dienen gestald te worden in de voorziene fietsenstalling in de kelder verdieping en/of de privaatieve staanplaatsen.
- c. Brommers, motoren en motorfietsen dienen in de privé garages/staanplaatsen geplaatst te worden.
- d. Iedereen zorgt er voor dat de garage en kelder verdieping proper blijven.
- e. Iedereen dient erover te waken dat er geen onbekenden in de garage komen.
- f. Het is verboden te spelen in de ondergrondse garage.
- g. Het is enkel toegelaten een nummerplaat te bevestigen onder het parkingnummer.
- h. Muur- en pilaarbescherming zijn toegelaten, enkel in de kleuren geel/zwart en dienen op een esthetisch verantwoorde wijze aangebracht te worden.
- i. Muren van de garages mogen op initiatief van de bewoners worden geverfd in RAL 9010
- j. Het is enkel toegelaten te parkeren op de daartoe voorziene plaatsen.
- k. Voertuigen in de parkeergarage dienen steeds binnen de oppervlakte van de toegewezen parkeerplaats te parkeren.
- l. Het onrechtmatig in gebruik nemen van andermans parkeerplaatsen is verboden.
- m. Er geldt een snelheidsbeperking van 10 km per uur doorheen de volledige garage.
- n. Het is verboden voertuigen te wassen met gemeenschappelijk water.
- o. Indien eender welk vervoermiddel gestationeerd of geparkeerd wordt op een plaats die de toegang tot een andere garage en/of autostaanplaats verhindert en/of op de toegangswegen van en naar de parkeerplaatsen of indien er voorwerpen geplaatst worden die deze toegang verhinderen dan heeft de syndicus het recht dit vervoermiddel en/of voorwerpen te laten verwijderen of te immobiliseren (wielklem) en dit op vraag van de persoon die de hinder ondervindt.

Alle kosten van wegbrenging of los maken zijn ten laste van de in gebreke blijvende overtreder. Daarenboven zal een forfaitaire boete van **125,00 EURO** aangerekend worden. Elke schade die zich zou voordoen aan een vervoermiddel, al dan niet bij het verwijderen of vastzetten, kan onder geen beding ten laste vallen van de aansprakelijkheid van de mede-eigendom, de leden van de raad van mede-eigendom of zijn syndicus.

14. SCHOUWPIJPEN EN ANDERE KOKERS EN BUIZEN

- a. De eigenaars of gebruikers van gemeenschappelijke of privaatieve delen moeten vrije toegang verlenen tot alle kanalisaties zoals afvoerbuizen, leidingen van elektriciteit water en gas, centrale verwarming, luchtkokers, schouwpijpen, kabel distributie, enz., voor onderhoudswerken of vervangingen of herstellingen en dit zonder dat de mede-eigenaar, recht heeft een vergoeding te vorderen voor deze toegang.
- b. De mede-eigenaar of huurder door wiens appartement schouwpijpen en/of buizen lopen, mag aan deze constructie niets verrichten wat ook maar de minste schade zou berokkenen en het normaal gebruik ervan zou verhinderen.

15. BEHEER VAN HET GEBOUW

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus van het gebouw:



Exclusief Beheer bvba
Graanmarkt 16, bus 16
9300 Aalst
Tel.: 053/78.34.72
Fax.: 053/80.87.07
administratie@exclusiefbeheer.be
Buitende de kantooruren (betalend noodnummer):
0903/69.010

- U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen met de syndicus. Wel kan u gevraagd worden uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbekend beschouwd.
- Bij eventuele defecten, storingen, vaststellen van onregelmatigheden of opmerkingen moet men steeds rechtstreeks de syndicus op de hoogte brengen, zodat deze het nodige kan ondernemen.
- De syndicus zal, conform de overeenkomst tussen de mede-eigenaars en de syndicus, instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen betreffen.
- Het bijmaken van sleutels conform het algemeen sleutelplan gebeurt door de syndicus. De hieraan verbonden kosten worden privaat opgevraagd en doorgerekend.
- Geen enkele mede-eigenaar of bewoner mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen en de daarbij horende invorderingskosten zelf moeten betalen.
- Het is niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus draagt in deze aangelegenheden geen enkele verantwoordelijkheid. Elke tussenkomst door de syndicus in het privaat gedeelte van een mede-eigenaar berust louter op goodwill. Alle kosten van een dergelijke tussenkomst zullen dan ook verhaald worden op de eigenaar van het betreffende privaat gedeelte.
- De jaarlijkse algemene vergadering vindt plaats tussen **1 en 15 september**. Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste drie weken vóór aanvang van de 15-daagse periode van de algemene vergadering worden overgemaakt via de post of via e-mail op administratie@exclusiefbeheer.be

16. GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJK WATER EN ELEKTRICITEIT

Het is de bewoners niet toegelaten om gebruik te maken van de gemeenschappelijke elektriciteit en het gemeenschappelijk water voor privé doeleinden, uitgezonderd voor schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. De poetsfirma, die instaat voor de schoonmaak van het gebouw en die is aangesteld op de algemene vergadering, mag hiervan gebruik maken.

In periodes van aanhoudende droogte wordt toegestaan aan de bewoners om gemeenschappelijk water te gebruiken voor het water geven aan de beplantingen rond het gebouw, met uitzondering van de private planten op de terrassen, en zolang dit niet in strijd is met aanbevelingen vanwege de overheidsinstanties.

17. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

- a. Omwille van de algemene veiligheid, schakel elektrische toestellen (ook) bij tijdelijke afwezigheid uit.
- b. Bij langdurige afwezigheid kan het nuttig zijn ook de watertoevoer af te sluiten.
- c. Het is verboden in de gemeenschappelijke delen zelf wijzigingen of herstellingen uit te voeren aan elektrische en mechanische installaties zoals brandalarmstelsel, regenwaterpompen, garageventilatie, garagepoort, rookluiken, deurpompen, timers en sensoren, ...
- d. Het is verboden de hoofdschakelaars van elektriciteit en de hoofdkranen van water en gas van medebewoners af te sluiten.
- e. De gaswandketels moeten (wettelijk verplicht) om de twee jaar onderhouden worden door een erkende installateur. Het bewijs hiervan (kopie reinigings- en verbrandingsattest) kan op eenvoudig verzoek van de syndicus worden opgevraagd.
- f. Het is verboden:
 - o Vuurwerk af te schieten (bv periode kerstmis – nieuwjaar)
 - o Wasmachines, droogkasten en vaatwasmachines aan te zetten bij afwezigheid
- g. Volgende voorschriften gelden in geval van brand:
 1. Gebruik in geen geval de lift
 2. Bel het noodnummer 100 (ambulance/brandweer) of 101 (politie)
 3. Verwittig medebewoners
 4. Sluit ramen en deuren
 5. Volg de signalisatie m.b.t. evacuatie en begeef u zo snel mogelijk naar de nooduitgang

18. VARIA

- a. Het is verboden:
 - o Verhuizingen te doen tussen 22.00 u en 08.00u en op zon- en feestdagen
 - o Werken uit te voeren die de rust kunnen verstoren tussen 22.00u en 08.00u en op zon- en feestdagen
 - o Reclamedrukwerk uit de brievenbussen achter te laten in de inkomhallen
 - o De privacy van andermans brievenbussen te schenden.
- b. Het uitvoeren, of laten uitvoeren, van werken of karweien ten privaten titel mag geen enkele schade berokkenen aan de gemeenschap. Indien dit toch gebeurt, zal de veroorzaker en/of de opdrachtgever gevorderd worden de aangerichte schade te herstellen of de herstelling te vergoeden.

19. BOETECLAUSULE

Voor iedere inbreuk op het reglement van inwendige orde vastgesteld door de syndicus of zijn afgevaardigde en een mede-eigenaar/bewoner samen, door een gerechtsdeurwaarder, door een politieagent zal de overtreder een schadevergoeding van **50 EUR** verschuldigd zijn. Dit bedrag wordt vermeerderd met de kosten van de vaststelling en eventuele betekening. Per vaststelling zal door de syndicus **25 EUR** per interventie aangerekend worden.

Het bedrag van de schadevergoeding komt de gemeenschap van mede-eigenaars ten goede.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus, die zorgt voor de uitvoering ervan.

20. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen **1 en 15 september** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

21. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende

adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

22. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

23. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

24. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

25. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

26. BEVOEGDHEDEN-MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

27. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

28. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): **1.000 EUR** - beslissing

Algemene Vergadering d.d. **28/01/2011**. Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

29. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

30. SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt. De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedurevals bij de aanvraag van een inschrijving. Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De syndicus heeft tot opdracht:

- 1/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
- 5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6/ aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 7/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 9/ het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom
- 10/ desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 11/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 1.000 EUR
- 12/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 13/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen

overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

16/ de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

31. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert. De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen. De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen of het college zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden. Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-

eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen. Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

32. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

33. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE - EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder. Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.exclusiefbeheer.be

34. CAMERA'S

De algemene vergadering kan beslissen tot het plaatsen van één of meer bewakingscamera's in de gemene delen. De VME wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de bevoegde diensten (de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer) en gebeurt elektronisch via www.aangiftecamera.be, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz. Het aanbrengen van vaste camera's in de privaatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

35. PRIVACYBELEID

1. Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3. De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4. De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5. De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres administratie@exclusiefbeheer.be Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.